

**UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
CHILE**



“La Distribución de las Plusvalías Urbanas”



Memoria de Prueba para optar al Grado
de Licenciado en Ciencias Jurídicas y
Sociales.

Profesor Guía: Sr. Mario Pucheu Muñoz

**Luis Manuel Rojas Cárcamo.
2011**

Introducción.

El suelo urbano es el soporte físico de la actividad humana en la ciudad, y como tal es considerado un factor de la producción de la misma manera que la mano de obra o el capital. Ahora bien, el suelo urbano como factor de la producción, presenta ciertas características que lo distinguen de otros factores y que singularizan su mercado, a saber: alto grado de heterogeneidad, dada su naturaleza física la localización del suelo es parte esencial de su capacidad productiva; se trata de un mercado limitado ya que por regla generalísima no es posible crear nuevo suelo pues cada porción de él es único, el suelo es improductible²(sic); inexistencia de atonicidad, pues se sabe fehacientemente que el suelo está en relativamente pocas manos y que un número importante de personas no tiene acceso a él y por último la propiedad privada del suelo permite que sus dueños retengan suelo de la oferta, a la espera de mejores precios, obrando como un solo oferente dando lugar a una suerte de “efecto competencia monopólica”.³

Por lo tanto si aceptamos la existencia de un mercado del suelo urbano, podemos concluir que se trata de un mercado imperfecto. Esta imperfección implica que a diferencia de otros mercados que tienden al equilibrio, cuando aumenta la demanda, la cantidad de suelo en oferta se mantiene. En conclusión el suelo urbano es un bien escaso, y existe un acceso muy limitado no sólo a la titularidad del dominio del suelo, sino que también a los beneficios que este produce, esto es la

² “...; a no ser que califiquemos de «producción de suelo urbano» el proceso por el cual un terreno, agrícola o baldío hasta el momento, adquiere valor urbano, por el mismo hecho del aumento de la demanda de suelo urbano; sería una forma paradójica ésta de «producción»: la necesidad del consumidor produciría el producto a consumir. Si ello fuera así, y no sólo una paradoja más o menos divertida, resultado del uso equívoco, que nosotros rechazamos, de la palabra «producción» ¿dónde, en dicho proceso, cabría colocar al propietario del terreno en cuestión, sin que se nos apareciera como un puro salteador de caminos cobrador de tributos, o como residuo recalcitrante de lo que creíamos pasado y remoto feudalismo?” MOLINER FERNANDEZ, Ramón, “La ideología urbanística” Madrid, Alberto Corazón Editor, segunda edición, 1974, en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afram.html>.

³ SABATINI, Francisco, “Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile, efecto sobre los precios de la tierra y la segregación residencial”, EURE, v. 26, N° 77, Santiago, mayo 2000, en http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612000007700003&script=sci_arttext#Larra%EDn.

renta urbana, entendiéndola como la remuneración que un actor económico recibe como consecuencia del control del suelo urbano.

Al referirnos a la distribución de la plusvalía urbana, nos remitimos a la distribución de un tipo particular de renta urbana y en último término a la distribución y redistribución del ingreso en general. Existe entonces una relación más o menos directa entre el acceso a la renta que genera la ciudad y la equidad que una determinada sociedad puede exhibir.

Lo anterior no ocurre de la misma manera en todas las latitudes, como tampoco la equidad o inequidad de la distribución de la renta urbana presenta la misma intensidad en todas las regiones del globo. En Latinoamérica el proceso de urbanización ha facilitado la satisfacción de algunas necesidades básicas de la población, pero no ha reducido en forma sustancial la pobreza. Si bien los servicios públicos son más abundantes en las áreas urbanas, el alto costo de vida, comparado con el de las áreas rurales, y los bajos e inestables ingresos de una gran parte de la población los relega a una situación de pobreza que limita su acceso a los bienes y servicios que ofrecen las ciudades. En América Latina el número de residentes pobres en áreas urbanas ha aumentado rápidamente en las últimas tres décadas, de 44 millones en 1970 a 125 millones en 2000, mientras que la población rural en estado de pobreza ha permanecido estable en aproximadamente 78 millones de personas.⁴

Las estrategias de gestión del suelo urbano para permitir un mayor acceso a él por parte de la población y de los actores productivos, implican la utilización de una serie de instrumentos económico-jurídicos de naturaleza principalmente impositiva y regulatoria que amplían o restringen la libertad de los individuos en su interacción con el mercado del suelo. Las políticas usadas van desde una desregularización más o menos total del suelo, disminuyendo la carga tributaria de los inmuebles o ampliando radicalmente el límite urbano; hasta aquellas que suponen que la función social de la propiedad se satisface estableciendo condiciones tanto a la titularidad como al uso del suelo urbano que permitan recuperar y redistribuir la renta urbana.

⁴ Banco Interamericano de Desarrollo, en: http://www.iadb.org/SDS/SOC/site_399_s.htm.